不动产案例：原告临邑医药有限责任公司诉被告山东兆泰商贸有限公司、胡军、刘俊英（2021） 鲁1424民初1494号所有权确认纠纷一案

**[关键词]**

当事人双方约定合作开发建房，房屋建设完成后一方当事人是否有权要求另一方当事人按照约定办理房屋过户手续。

**[裁判要点]**

当事人双方的约定在不违反法律规定的情形下应为有效，受法律保护，一方当事人可以要求另一方当事人按照约定办理房屋过户手续。

**[相关法条]**

《中华人民共和国民法典》第二百一十五条、第五百零九条第一款

**[案件索引]**

（2021）鲁1424民初1494号（2021年6月28日）

**[基本案情]**

2010年3月18日，原告临邑医药有限公司与被告山东兆泰商贸有限公司（原临邑县东升塑钢装饰有限公司）签订协议书其中第一条约定：“乙方（山东兆泰商贸有限公司）在甲方（临邑医药有限公司）原经营地址开发建设商业楼，竣工后将商业楼北侧从西头（第一间门头）开始自西向东上下两层（一、二楼）总面积900平米，一楼不低于450平米，给予甲方作为经营场所，房屋产权、土地使用权归原告所有。总面积超出部分甲方按市场价购买（面积以房管局实测为准），如房屋价格双方协商不一致，则由房屋评估部门确认，土地使用证和房产证由乙方协助办理（手续费用由甲方承担）。”2013年3月商业楼建成后被告山东兆泰商贸有限公司将商业楼所有权全部登记在了其名下，不动产权证书为鲁临房权证城字第48579号，该房产登记信息显示权利人名称为山东兆泰商贸有限公司，共有份额为100%，坐落于临邑县迎宾路中段东侧（经信局北邻）沿街商业用房2楼，面积为4881.3平方米；鲁临房权证城字48580号，该房产登记信息显示权利人名称为山东兆泰商贸有限公司，共有份额为100%，坐落于临邑县迎宾路中段东侧（经信局北邻）沿街商业用房1楼，面积为4881.3平方米；土地权利证书为临国用（2013）第01835号。被告山东兆泰商贸有限公司辩称其未将协议书约定的楼房过户给原告的原因是原告方没有履行协议书第四条约定的义务，即原告没有将县政府安排给医药公司的西关安置区渤海路北头东拐角处28m\*28m免除各种行政事业性收费土地置换给被告山东兆泰商贸有限公司。原被告为此产生争议，诉至法院。

**[裁判结果]**

临邑县人民法院于2021年6月28日作出（2021）鲁1424民初1494号民事判决。宣判后被告提出上诉，二审法院作出（2021）鲁14民终2777号判决书，判决驳回上诉，维持原判。

**[裁判理由]**

法院一审裁判认为：《中华人民共和国民法典》第五百零九条第一款之规定：“当事人应当按照约定全面履行自己的义务”，本案中，原告与被告山东兆泰商贸有限公司签订的协议书第一条明确约定了双方的权利义务，原告对商业楼北侧从西头（第一件门头房）开始自西向东上下两层（一、二楼）总面积934.56平米的商品房享有所有权，被告山东兆泰商贸有限公司应当按照协议书的约定将商业楼北侧从西头（第一间门头房）开始自西向东上下两层（一、二楼）总面积934.56平米的商品房过户给原告。被告山东兆泰商贸有限公司所称的原告没有履行土地置换义务，原告主张是县政府直接办理的土地置换手续且上述应置换的土地已经开发建设，且自协议书签订之日起十多年来被告山东兆泰商贸有限公司没有要求原告办理土地置换手续，不合常理，如原告确实未履行土地置换义务，被告可另行主张权利，但被告无权将本应归原告所有的房产登记在自己的名下。因案涉商业楼登记在被告山东兆泰商贸有限公司名下，与被告胡军、刘俊英无关，原告对被告胡军、刘俊英的诉讼请求本院不予支持。根据《中华人民共和国民法典》第二百一十五条之规定，判决如下：

一、原告临邑医药有限责任公司对将临邑县城迎宾路中段东侧（经信局北邻）沿街商业用房一楼，不动产登记证书号为鲁临房权证城字第48580号、临国用（2013）第01835号，楼一层平面图四点界线：3轴与K轴交汇处至3轴与J轴交汇处至9轴与J轴交汇处至9轴与K轴交汇处；商用房二层不动产登记证书号为鲁临房权证城字第48579号，临国用（2013）第01835号，楼二层平面图四点界线：3轴与K轴交汇处至3轴与J轴交汇处至9轴与J轴交汇处至9轴与K轴交汇处的房产享有所有权，被告山东兆泰商贸有限公司在本判决生效之日起十日内协助原告临邑医药有限责任公司办理过户手续；

二、驳回原告临邑医药有限责任公司对被告胡军、刘俊英的诉讼请求。

二审法院裁判认为：本案的争议焦点为：兆泰商贸公司应否将案涉商业楼过户给临邑医药公司。庭审中，双方对签订的《协议书》的真实性并无异议，本院认定为合法有效，双方均应按协议履行各自的义务。按照该协议的约定，案涉楼房产权、土地使用权归临邑医药公司所有，土地使用证和房产证由兆泰商贸公司协助办理。该条约定是《协议书》中的一项独立条款，并未标注有任何附加条件。现兆泰商贸公司虽交付了约定楼房，却将产权证办在了公司名下，显然违反了双方的约定。兆泰商贸公司辩称《协议书》第三条约定“临邑医药公司将县政府安排给其的西关安置区渤海路北头东拐角处28m×28m免除各种行政事业性收费土地置换给兆泰商贸公司”，该条约定是作为兆泰商贸公司为临邑医药公司办理案涉楼房过户手续的对价，因临邑医药公司未履行置换义务，故兆泰商贸公司也不应为其办理过户。本院认为，《协议书》中的第一、三条约定均系独立条款，相互间并无制约、限制关系，兆泰商贸公司将案涉楼房建成后交付临邑医药公司并协助办理过户手续是其合同义务，该条约定并未附加任何条件。并且，兆泰商贸公司主张临邑医药公司应将“免除各种行政事业性收费土地”置换给其，而临邑医药公司是否有权利免除土地上的各种行政事业性收费，并不属其职权范围。即使临邑医药公司有能力履行而未履行，兆泰商贸公司也应另行主张，或在一审提起反诉，故其仅将《协议书》第三条作为拒绝办理过户的抗辩理由，本院不予支持。至于兆泰商贸公司提出的一审判决超出诉讼请求范围问题，本院认为，一审法院根据《协议书》的约定，先行确认临邑医药公司对案涉房产享有所有权，进而判令兆泰商贸公司协助办理房屋过户登记，属于正常的判决思维和认知，符合逻辑，并无不当。

综上所述，兆泰商贸公司的上诉请求不能成立，应予驳回。一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。本院依据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第一项规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

**附：裁判文书**

山东省临邑县人民法院

**民 事 判 决 书**

（2021）鲁1424民初1494号

原告：临邑医药有限责任公司，住所地：山东省德州市临邑县城区南部新区花园大街东首路南（邢侗派出所东邻院内西侧） 。

法定代表人：董福国，职务：总经理。

委托诉讼代理人：陈建平，男，汉族，1973年10月6日出生，住临邑县广场大街111号，系临邑医药有限责任公司职工。

委托诉讼代理人：付秀婷，临邑恒源法律服务所，法律工作者。

被告：山东兆泰商贸有限公司，住所地：山东省临邑县瑞园路。

法定代表人：胡军，职务：总经理。

被告：胡军，男，汉族，1954年10月6日出生，住山东省临邑县瑞园路，身份证号：372428195410060011。

被告：刘俊英，女，汉族，1956年11月8日出生，住山东省临邑县瑞园路，身份证号：371424195611080020。

共同委托诉讼代理人：张浩，上海市建纬（济南）律师事务所律师。

原告临邑医药有限责任公司诉被告山东兆泰商贸有限公司、胡军、刘俊英所有权确认纠纷一案，本院受理后，依法适用简易程序公开开庭进行了审理，原被告的委托代理人到庭参加诉讼，本案现已审理终结。

原告临邑医药有限责任公司向本院提出诉讼请求：1、请求判令被告山东兆泰商贸有限公司继续履行合同，将临邑县城迎宾路中段东侧（经信局北邻）沿街商业用房一楼，不动产登记证书号为鲁临房权证城字第48580号、临国用（2013）第01835号，楼一层平面图四点界线：3轴与K轴交汇处至3轴与J轴交汇处至9轴与J轴交汇处至9轴与K轴交汇处；商用房二层，不动产登记证书号为鲁临房权证城字第48579号，临国用（2013）第01835号，楼二层平面图四点界线：3轴与K轴交汇处至3轴与J轴交汇处至9轴与J轴交汇处至9轴与K轴交汇处的房产手续变更在原告名下并交付原告；2、被告胡军、刘俊英协助办理过户手续，所需费用由被告承担；3、本案诉讼费用由被告承担。事实与理由：2010年县城规划改造，在临邑县政府协调安排下原告与被告山东兆泰商贸有限公司（原临邑县东升塑钢装饰有限公司）签订协议书，约定由被告山东兆泰商贸有限公司在原告所有的9亩多土地上进行开发建设商业楼，建成后将商业楼北侧从西头（第一间门头）开始自西向东两层（一、二楼）总面积900平米，一楼不低于450平米给予原告作为经营场所，房屋产权、土地使用权归原告所有。原告将县政府给予的减免待遇及其200万元划拨款交给被告兆泰商贸公司。2013年3月完工后被告兆泰商贸公司将合同约定的楼房交付给原告使用（实际面积934.56平米），原告多次要求办理产权手续，被告兆泰商贸的法定代表人胡军以各种理由拒绝。2021年5月11日经原告查询得知案涉楼房被告兆泰商贸有限公司将产权证办理在了其法定代表人胡军及其股东刘俊英名下，被告的行为严重侵犯了原告的合法权益，也是严重的违约行为。故原告起诉至法院。

被告山东兆泰商贸有限公司答辩称：双方于2010年3月18日签订的协议书中的第三条约定，甲方即原告将县政府安排给医药公司的西关安置区渤海路北头东拐角处28米乘28米免除各种行政事业性收费土地置换给乙方即被告兆泰商贸有限公司，并由甲方协助乙方办理手续。该义务系与乙方办理房产过户登记所对应的义务，而原告至今未履行置换上述土地的义务，被告兆泰商贸公司有权拒绝办理房产的过户登记。

被告胡军、刘俊英共同答辩称：原告诉求的房产登记在被告兆泰商贸公司名下与被告胡军、刘俊英无关。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，本院组织当事人进行了证据交换和质证。

经审理查明，2010年3月18日，原告临邑医药有限公司与被告山东兆泰商贸有限公司（原临邑县东升塑钢装饰有限公司）签订协议书其中第一条约定：“乙方（山东兆泰商贸有限公司）在甲方（临邑医药有限公司）原经营地址开发建设商业楼，竣工后将商业楼北侧从西头（第一间门头）开始自西向东上下两层（一、二楼）总面积900平米，一楼不低于450平米，给予甲方作为经营场所，房屋产权、土地使用权归原告所有。总面积超出部分甲方按市场价购买（面积以房管局实测为准），如房屋价格双方协商不一致，则由房屋评估部门确认，土地使用证和房产证由乙方协助办理（手续费用由甲方承担）。”2013年3月商业楼建成后被告山东兆泰商贸有限公司将商业楼所有权全部登记在了其名下，不动产权证书为鲁临房权证城字第48579号，该房产登记信息显示权利人名称为山东兆泰商贸有限公司，共有份额为100%，坐落于临邑县迎宾路中段东侧（经信局北邻）沿街商业用房2楼，面积为4881.3平方米；鲁临房权证城字48580号，该房产登记信息显示权利人名称为山东兆泰商贸有限公司，共有份额为100%，坐落于临邑县迎宾路中段东侧（经信局北邻）沿街商业用房1楼，面积为4881.3平方米；土地权利证书为临国用（2013）第01835号。被告山东兆泰商贸有限公司辩称其未将协议书约定的楼房过户给原告的原因是原告方没有履行协议书第四条约定的义务，即原告没有将县政府安排给医药公司的西关安置区渤海路北头东拐角处28m\*28m免除各种行政事业性收费土地置换给被告山东兆泰商贸有限公司。原被告为此产生争议，诉至法院

以上事实有庭审笔录和原告提交的证据一宗予以证实。

本院认为：《中华人民共和国民法典》第五百零九条第一款之规定：“当事人应当按照约定全面履行自己的义务”，本案中，原告与被告山东兆泰商贸有限公司签订的协议书第一条明确约定了双方的权利义务，原告对商业楼北侧从西头（第一件门头房）开始自西向东上下两层（一、二楼）总面积934.56平米的商品房享有所有权，被告山东兆泰商贸有限公司应当按照协议书的约定将商业楼北侧从西头（第一间门头房）开始自西向东上下两层（一、二楼）总面积934.56平米的商品房过户给原告。被告山东兆泰商贸有限公司所称的原告没有履行土地置换义务，原告主张是县政府直接办理的土地置换手续且上述应置换的土地已经开发建设，且自协议书签订之日起十多年来被告山东兆泰商贸有限公司没有要求原告办理土地置换手续，不合常理，如原告确实未履行土地置换义务，被告可另行主张权利，但被告无权将本应归原告所有的房产登记在自己的名下。因案涉商业楼登记在被告山东兆泰商贸有限公司名下，与被告胡军、刘俊英无关，原告对被告胡军、刘俊英的诉讼请求本院不予支持。根据《中华人民共和国民法典》第二百一十五条之规定，判决如下：

一、原告临邑医药有限责任公司对将临邑县城迎宾路中段东侧（经信局北邻）沿街商业用房一楼，不动产登记证书号为鲁临房权证城字第48580号、临国用（2013）第01835号，楼一层平面图四点界线：3轴与K轴交汇处至3轴与J轴交汇处至9轴与J轴交汇处至9轴与K轴交汇处；商用房二层不动产登记证书号为鲁临房权证城字第48579号，临国用（2013）第01835号，楼二层平面图四点界线：3轴与K轴交汇处至3轴与J轴交汇处至9轴与J轴交汇处至9轴与K轴交汇处的房产享有所有权，被告山东兆泰商贸有限公司在本判决生效之日起十日内协助原告临邑医药有限责任公司办理过户手续；

二、驳回原告临邑医药有限责任公司对被告胡军、刘俊英的诉讼请求。

案件受理费50元，申请保全费5000元，由被告山东兆泰商贸有限公司承担。

如不服本判决，可在本判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提交副本，同时按照不服本判决部分的上诉请求数额，交纳上诉案件受理费，上诉于德州市中级人民法院。上诉期满后七日内仍未交纳上诉案件受理费的，按自动撤回上诉处理。

审 判 员 张文义

二〇二一年六月二十八日

书 记 员 李燕云